

*Jerzy Walewicz**

MIEJSCE BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO
W ZASPOKAJANIU POTRZEB MIESZKANIOWYCH
I W ZADANIACH SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ

UWAGI WSTĘPNE

Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przez szereg lat było zjawiskiem marginesowym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności miejskiej, mimo iż obiektywnie biorąc mogło stanowić jedną z istotnych dróg łagodzenia narastającego z biegiem czasu problemu braku mieszkań. Dopiero stosunkowo niedawno na budownictwo jednorodzinne zaczęto zwracać baczniejszą uwagę i stwarzać korzystniejsze warunki dla jego rozwoju. Znalazło to swój wyraz także w stopniowym zwiększaniu rozmiarów spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego, mimo zgłaszanych z wielu stron zastrzeżeń co do słuszności rozwijania tej formy budownictwa spółdzielczego — głównie ze względu na jego dużą materiałochłonność oraz wysokie koszty mieszkań. Duże zaangażowanie spółdzielczości, wyrażające się zamierzeniem wybudowania w latach 1976—1980 ok. 50 000 mieszkań w zabudowie jednorodzinnej, świadczy o znacznej już skali zainteresowania spółdzielczości tą problematyką.

Za koniecznością dalszego rozwoju budownictwa jednorodzinnego przemawiają między innymi następujące fakty:

— budownictwo jednorodzinne stanowi ponad połowę ogólnokrajowych zasobów mieszkaniowych a około połowę zasobów mieszkaniowych wsi,

* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UŁ.

— w miastach na mieszkania spółdzielcze czeka ponad 900 tys. członków i kandydatów, zaś okres oczekiwania wynosił w roku 1977 średnio 10 lat¹,

— w roku 1970 budowaliśmy 69 mieszkań na każde 100 zawieranych małżeństw; wskaźnik ten wprawdzie w następnych latach uległ poprawie do 80 — w roku 1975 i do 89 w roku 1979², tym niemniej nie przyczyniło się to do istotnego złagodzenia trudności mieszkaniowych.

W tej sytuacji wyraźne przyspieszenie rozwoju budownictwa jednorodzinnego może stać się ważnym czynnikiem powiększenia zasobów mieszkaniowych. Na wsi, ze względu na ustrój rolny — budynki jednorodzinne stanowią podstawową formę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zaś w miastach mogłyby stanowić znaczące uzupełnienie budownictwa wielorodzinnego, umożliwiające m. in. zabudowę terenów nieuzbrojonych, prowadzenie polityki deglomeracji na terenach podmiejskich oraz wykorzystanie inicjatyw i możliwości finansowych ludności.

BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE W POLSCE W LATACH 1951—1980

Okresem stosunkowo największej dynamiki rozwoju budownictwa jednorodzinnego były lata 1956—1960. Liczba mieszkań w tej formie budownictwa, które zostały oddane do użytku w tym okresie, była prawie trzykrotnie wyższa w porównaniu z poprzednim pięcioleciem i wyniosła ok. 263,5 tys. (w latach 1951—1955 ok. 97,5 tys.). W latach 1961—1965 rozmiary tego budownictwa zmniejszyły się do 236,9 tys. mieszkań, zaś w następnym pięcioleciu wyniosły 255,5 tys. mieszkań.

Jednocześnie w latach 1951—1970 zmieniał się udział budownictwa jednorodzinnego w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytku. Wzrósł on z 28,4% w latach 1951—1955 do 42,4% w latach 1956—1960, zaś w następnych pięciolatkach zmniejszył się najpierw do 31,4%, następnie zaś do 27,1%. Tak więc w końcu lat sześćdziesiątych spadł on do poziomu niższego nawet niż na początku lat pięćdziesiątych. Średnia wielkość mieszkania w budownictwie jednorodzinnym była jednak coraz większa w stosunku do mieszkań w budynkach wielorodzinnych — wzrastając z 55,5 m² w latach 1951—1955 do 77,8 m² w latach 1966—1970. Dlatego też udział budownictwa jednorodzinnego w ogólnej powierzchni mieszkań oddanych do użytku utrzymał się na dość

¹ VII Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego. Materiały z obrad, Warszawa, 8—9 X 1977 r.

² Obliczono według *Rocznika statystycznego 1980*, Warszawa 1981, tab. 73 i 553.

wysokim poziomie i w poszczególnych pięciolatkach okresu 1951—1970 wynosił odpowiednio: 31,6, 50,3, 42,0 oraz 40,8%³.

Wobec braku tak szczegółowych danych dotyczących budownictwa jednorodzinnego w latach siedemdziesiątych posłużymy się danymi statystycznymi dotyczącymi liczby mieszkań oddanych do użytku w gospodarce narodowej z wyodrębnieniem budownictwa nieuspołecznionego. Dane te przedstawiono w tab. 1. Dla oceny ich porównywalności z przytoczonymi już uprzednio liczbami — w tabeli uwzględniono również lata 1960 i 1965.

Tabela 1

Mieszkania i powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1960—1979

Wyszczególnienie	1960	1965	1970	1975	1979
Mieszkania ogółem w tys.	142,1	170,5	194,2	264,0	284,2
w tym:					
gospodarka nie uspołeczniona w tys.	59,1	44,4	53,6	57,9	72,1
%	41,6	26,0	27,7	21,9	25,4
Udział gospodarki nie uspołecznionej w ogólnej powierzchni mieszkań oddanych do użytku w %	51,0	38,7	41,7	35,2	32,6
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ² ogółem	56,8	49,0	54,3	56,8	63,7
w tym:					
gospodarka uspołeczniona	47,5	40,6	43,7	47,1	52,8
gospodarka nie uspołeczniona	69,8	72,8	82,1	91,1	95,9

Zróżdło: Opracowanie własne na podstawie danych z *Rocznika statystycznego 1976*, Warszawa 1976 (tab. 599) i *Rocznika statystycznego 1980*, Warszawa 1981, (tab. 551).

Mimo iż zawarte w tej tabeli dane statystyczne nie są w pełni odpowiednikami przytoczonymi wcześniej liczb dotyczących budownictwa jednorodzinnego, to jednak bliższe ich przeanalizowanie upoważnia do stwierdzenia, że stanowią one wystarczającą podstawę do przeprowadzenia porównań natury ogólnej. Można je bowiem traktować jako dane dość dokładnie odpowiadające wielkości budownictwa jednorodzinnego, tym bardziej, że w rocznikach statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego budownictwo jednorodzinne organizowane przez spółdzielczość mieszkaniową zaliczane jest do budownictwa nie uspo-

³ Powyższe dane zostały przytoczone lub obliczone według opracowania D. Bednarskiej-Hajduk i W. Dominiaka, *Zagadnienia rozwoju budownictwa jednorodzinnego*, „Problemy Rozwoju Budownictwa” 1971, nr 5, s. 21—28.

lęcznionego⁴. Różnice między danymi dotyczącymi rozmiarów mieszkaniowego budownictwa nie uspołecznionego oraz budownictwa jednorodzinnego siłą rzeczy muszą być minimalne i z punktu widzenia potrzeby dokładności przeprowadzonej tu analizy — nie mają praktycznego znaczenia. Przyjmując powyższe ustalenia, można w danych zawartych w tab. 1 znaleźć potwierdzenie wskazanego już wcześniej faktu zahamowania budownictwa jednorodzinnego w pierwszej połowie lat sześćdziesiątych. Dane te wskazują również, że mimo ilościowego wzrostu rozmiarów budownictwa jednorodzinnego — począwszy od końca lat sześćdziesiątych do chwili obecnej — jego udział w całej liczbie mieszkań oddawanych do użytku utrzymuje się na stosunkowo niskim poziomie — zbliżonym do przeciętnego poziomu z lat 1966—1970 (w roku 1975 był on wyjątkowo niski, gdyż spadł poniżej 22%). Zwraća przy tym uwagę fakt stosunkowo wysokiego udziału budownictwa jednorodzinnego w ogólnej powierzchni użytkowej nowych mieszkań. Wprawdzie zmalał on z około połowy w roku 1960 do ok. 40% w latach 1965—1970 i do ok. 33% w latach 1975—1979, ale nadal utrzymuje się tendencja do szybkiego wzrostu różnicy w przeciętnej powierzchni 1 mieszkania w budownictwie jednorodzinnym i w budownictwie wielorodzinnym. W odniesieniu do mieszkań oddanych do użytku w roku 1979 różnica ta wzrosła do ok. 80% przeciętnej powierzchni mieszkań w budownictwie wielorodzinnym.

Pamiętając o ustaleniu, że rozmiary budownictwa jednorodzinnego i rozmiary mieszkaniowego budownictwa nie uspołecznionego to praktycznie wielkości niemal identyczne — zobaczmy jaka część mieszkań w budownictwie jednorodzinnym powstaje w miastach, a jaka na terenach wiejskich. Dane na ten temat przedstawiono w tab. 2.

Z danych tych wynikają dwa podstawowe wnioski:

— o ile do roku 1965 udział wsi w ogólnych rozmiarach budownictwa jednorodzinnego utrzymywał się w granicach ok. 70%, to obecne ożywienie ruchu budowlanego w tym zakresie objęło przede wszystkim miasta, których udział w roku 1979 przekroczył już nieznacznie 40%,

— w całym rozpatrywanym okresie przeciętna wielkość 1 mieszkania w obiektach jednorodzinnych jest większa w budownictwie miejskim niż wiejskim; różnica ta jednak w wyrażeniu względnym stopniowo maleje i w ostatnich latach jest już w stosunku do całkowitej przeciętnej powierzchni mieszkania — względnie mała (utrzymuje się w granicach kilku m², przy wysokim wzroście powierzchni mieszkań w wyrażeniu bezwzględnym).

⁴ *Rocznik statystyczny 1980*, Warszawa 1981, s. 367.

Tabela 2

Mieszkania oddane do użytku w gospodarce nie uspołecznionej
w podziale na miasto i wieś

Wyszczególnienie	1960	1965	1970	1975	1979
Ogółem mieszkania w tys.	59,1	44,4	53,6	57,9	72,1
w tym: miasto w tys.	16,6	13,5	14,5	18,3	28,9
w %	28,1	30,4	27,0	31,6	40,1
wieś w tys.	42,5	30,9	39,1	39,6	43,2
w %	71,9	69,6	73,0	68,4	59,9
Przeciętna powierzchnia użytkowa					
1 mieszkania w m ² ogółem	69,8	72,8	82,1	91,1	95,9
w tym: miasto	78,1	77,6	87,1	95,5	100,5
wieś	66,5	70,7	80,2	89,0	92,7

Zródło: Opracowanie własne na podstawie Rocznika statystycznego 1976, (tab. 599) i Rocznika statystycznego 1980 (tab. 551).

Przytoczmy jeszcze liczby charakteryzujące rozmiary budownictwa jednorodzinnego w latach 1966—1980 w podziale na kolejne okresy pięcioletnie — jakie podaje J. Gruchalski⁵. Zostały one przedstawione w tab. 3.

Tabela 3

Realizacja budownictwa jednorodzinnego w latach 1966—1975
oraz plan na lata 1976—1980

Wyszczególnienie	Wykonanie w latach		Plan na lata 1976—1980
	1966—1970	1971—1975	
Ogółem mieszkania w tys.	252,3	276,4	382,0
w tym: dla ludności nierolniczej w tys.	104,6	125,8	187,0
w %	41,1	45,5	48,9
dla ludności rolniczej w tys.	147,7	150,6	195,0
w %	58,9	54,5	51,1

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych z artykułu J. Gruchalskiego, *Spółdzielcze budownictwo jednorodzinne*, „Biuletyn Informacyjny — Użytkowanie, Konserwacja, Remonty” 1977, nr 5—6, s. 5.

Zawarte w tab. 3 dane dotyczące lat 1966—1970 są bardzo zbliżone do przytaczanych wcześniej danych pochodzących z opracowania D. Bednarskiej-Hajduk i W. Dominiaka. Podobnie dane dotyczące lat 1971—1975 są niemal identyczne z danymi jakie podaje dla nie uspo-

⁵ J. Gruchalski, *Spółdzielcze budownictwo jednorodzinne*, „Biuletyn Informacyjny — Użytkowanie, Konserwacja, Remonty” 1977, nr 5—6, s. 5.

lecznionego budownictwa mieszkaniowego *Rocznik statystyczny GUS*. Z tego źródła wynika bowiem, że łączna wielkość tego budownictwa w latach 1971—1975 wyniosła 276,7 tys. mieszkań⁶.

Liczby przedstawione w tab. 3 potwierdzają wspomnianą już wcześniej tendencję do wyrównywania się udziału miast i wsi w całości budownictwa jednorodzinnego. Brak jest jeszcze informacji o wykonaniu zamierzeń w zakresie budownictwa jednorodzinnego w całej pięcioletce 1976—1980. Jednakże wobec poważnych trudności w realizacji zadań całego budownictwa należy liczyć się z możliwością, iż optymistyczne zamierzenia planu nie zostaną w pełni wykonane.

BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE W WOJEWÓDZTWIE MIEJSKIM ŁÓDZKIM

Po zapoznaniu się z informacjami dotyczącymi rozmiarów i struktury budownictwa jednorodzinnego w całym kraju zobaczymy jeszcze, jak kształtowały się w ostatnich latach rozmiary budownictwa jednorodzinnego na terenie województwa miejskiego łódzkiego. Zagadnienie to ilustrują liczby przedstawione w tab. 4.

Tabela 4

Budownictwo jednorodzinne
w województwie miejskim łódzkim w latach 1976—1980

Rok	Liczba mieszkań w budownictwie jednorodzinnym			
	ogółem		spółdzielczość mieszkaniowa	
	plan	wykonanie	plan	wykonanie
1976	900	1 087	100	71
1977	1 000	1 207	200	21
1978	1 100	1 246	300	213
1979	1 200	1 342	250	268
1980	1 400	·	550	·
Razem 1976—1980	5 600	·	1 400	·

Źródło: Sprawozdanie z wykonania planu budownictwa jednorodzinnego, Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łodzi.

Analizując dane zawarte w tej tabeli należy pamiętać, że planowanie rozmiarów działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa jed-

⁶ Obliczono na podstawie *Rocznika statystycznego 1976*, Warszawa 1976, tab. 599.

norodzinne (jest to przecież przede wszystkim budownictwo nie uspołecznione) stanowi problem znacznie trudniejszy niż planowanie wielkości budownictwa wielorodzinnego (a więc w całości uspołecznionego). Tym niemniej okrągłe liczby, jakimi wyrażają się planowane rozmiary tego budownictwa, a także rozbieżności między nimi a wielkościami faktycznie wykonanymi (ciekawe, że w większym stopniu dotyczą one budownictwa spółdzielczego), dają wiele do myślenia o stosowanych w tym zakresie metodach planowania, a również o zasadności, realności i wnikliwości założeń na których się ono opiera.

Jak wynika z liczb przytoczonych w tab. 4, udział spółdzielczości mieszkaniowej w budownictwie jednorodzinnym na terenie województwa łódzkiego do roku 1977 był znikomy, a dopiero w latach następnych stał się znaczący i wyniósł 17,1% w 1978 r. oraz 20,0% w 1979 r. Według przewidywań planu w roku 1980 miał on wzrosnąć do blisko 40%⁷. Wysoki stopień zurbanizowania województwa łódzkiego powoduje, że udział budownictwa nie uspołecznionego (a więc również jednorodzinnego) w całości nowych mieszkań oddanych do użytku jest tu znacznie niższy niż przeciętnie w kraju i wynosi w ostatnich latach ok. 10% (10,4% w 1978 r. oraz 9,5% w roku 1979)⁸.

Przeprowadzona powyżej analiza statystyczna wielkości i struktury budownictwa jednorodzinnego na tle globalnych rozmiarów budownictwa mieszkaniowego w naszym kraju wskazuje, że jego rola w zaspokajaniu ogromnych przecież potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa — mimo stopniowego wzrostu jego rozmiarów w ostatnich latach — jest wciąż jeszcze niedostateczna w stosunku do potencjalnych możliwości wyznaczanych preferencjami i zasobami finansowymi ludności. Jest to zresztą powszechna opinia, wyrażana zarówno w wielu publikacjach, jak i w wypowiedziach działaczy gospodarczych zajmujących się tą problematyką — choć dokładna ocena zapotrzebowania na mieszkania w obiektach jednorodzinnych jest sprawą trudną. Dotyczy to zwłaszcza ludności miejskiej oraz zatrudnionej w gospodarce uspołecznionej — ludności wiejskiej, bowiem zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności wiejskiej utrzymującej się z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych następuje w zasadzie wyłącznie dzięki budownictwu jednorodzinnemu.

⁷ Obliczono na podstawie danych zawartych w tab. 4.

⁸ Obliczono na podstawie *Rocznika statystycznego 1980*, Warszawa 1981, tab. 533.

BARIERY ROZWOJOWE BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO

Przyczyny nienadążania budownictwa jednorodzinnego za i tak zbyt wolno wzrastającymi rozmiarami budownictwa wielorodzinnego są od wielu lat podobne. Według J. Kudelskiego w grę wchodzi tu przede wszystkim ograniczenia kredytowe, brak materiałów budowlanych oraz niedostateczny potencjał budowlany⁹.

Występujące w praktyce ograniczenia kredytowe są dwójakiego rodzaju. Po pierwsze chodzi tu o ograniczenie ogólnej sumy kredytów przeznaczonej na budownictwo jednorodzinne. Dotyczy to szczególnie budownictwa miejskiego, w którym w pewnych okresach obserwowano nawet zmniejszanie kredytów — równoległe zresztą ze zmniejszeniem się rozmiarów tego budownictwa. Po drugie chodzi tu o ograniczenia kredytowe związane ze standardem powierzchniowym mieszkań i charakterem inwestora. Rezygnacja wielu potencjalnych inwestorów ze zorganizowanych form budownictwa spółdzielczego spowodowana była faktem, że kredyty przyznawano przez wiele lat tylko dla budynków o maksymalnej powierzchni 85 m² — bez garażu, pełnego podpiwniczenia i loggi. Jednocześnie maksymalnych sum kredytów nie przyznawano budującym domy tańsze, o mniejszej powierzchni i niepełnym podpiwniczeniu. W związku z tym inwestorzy niezamożni mogli korzystać z mniejszych kredytów niż inwestorzy bogatsi. Nie pozbawiany znaczenia był również okres spłaty kredytu wynoszący 45 lat na terenie nieuzbrojonym, ale tylko 25 lat na terenie uzbrojonym.

Za podstawowy czynnik ograniczający możliwości rozwoju budownictwa jednorodzinnego uznawane jest powszechnie daleko niewystarczające zaopatrzenie w podstawowe nawet materiały budowlane. Dochodzi do tego źle zorganizowana dystrybucja, trudności z transportem materiałów oraz często zła jakość wielu wyrobów. Są to najistotniejsze mankamenty, na które narzekają zarówno budujący indywidualnie, jak i spółdzielcy oraz przedstawiciele władzy budowlanej w terenie. Braki powyższe trudno jest wyrazić liczbowo, gdyż oceny sytuacji w tym zakresie (choć na ogół bardzo pesymistyczne) — różnią się jednak zależnie od terenu, jak i źródeł z których pochodzą. Ogólnie można jednak stwierdzić, że najbardziej dokuczliwy jest niedobór materiałów ściennych i pokryciowych. Sytuacja taka prowadzi do tzw. „chómkowania”, a więc stopniowego gromadzenia przez szereg lat potrzebnych materiałów budowlanych, zanim przystąpi się do rozpoczęcia budowy. Dotkliwe trudności w zaopatrzeniu materiałowym

⁹ J. Kudelski, *Przyczyny trudności rozwojowych jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego*, „Problemy Rozwoju Budownictwa” 1971, nr 1, s. 33—41.

przyczyniają się również do znacznego wydłużenia cyklu realizacji w budownictwie jednorodzinnym (wynoszącym zwykle od 2 do 7 lat). Wszystko to razem daje pogląd na niepokojąco poważną skalę zamrożenia środków inwestycyjnych wydatkowanych przez inwestorów indywidualnych.

Trudności związane z niedoborem potencjału wykonawczego i brakiem rąk do pracy w całym budownictwie szczególnie mocno dają się jednak we znaki w tradycyjnym i rozproszonym budownictwie jednorodzinnym. Istotne znaczenie ma tu także głęboka niechęć państwowych przedsiębiorstw budowlano-montażowych do podejmowania zadań niewielkich, do realizacji rozproszonych grup obiektów w technologii pracochłonnej, o niskim stopniu mechanizacji. Nieliczne, niewielkie i słabo wyposażone przedsiębiorstwa spółdzielcze nastawione są głównie na remonty w obiektach państwowych i nie mogą podjąć stawianym im zadaniom inwestycyjnym. Tradycyjne metody realizacji wymagają również dużej liczby dobrze wyszkolonych rzemieślników. Rozwojowi kadr rzemieślniczych przeciwdziała jednak niejasna i niekonsekwentna polityka (zwłaszcza finansowa) w stosunku do rzemiosła oraz usług budowlanych. Stworzenie rzemieślnikom możliwości w pełni legalnego, efektywnego działania pozwoliłoby z pewnością na znaczne rozszerzenie i wzmocnienie potencjału wykonawczego dla rozproszonego budownictwa jednorodzinnego.

PRZESTRZENNE ASPEKTY BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO W MIASTACH

Plan na lata 1976—1980 przewidywał wybudowanie w ramach budownictwa jednorodzinnego 383 tys. mieszkań o przeciętnej powierzchni użytkowej 96 m², w tym 187 tys. mieszkań (a więc blisko 50%) dla ludności nierolniczej¹⁰. Przy tak znacznych rozmiarach tego budownictwa coraz większego znaczenia nabiera konieczność racjonalnego i planowego wkomponowania obiektów jednorodzinnych w krajobraz naszych miast i osiedli, a także optymalnego rozwiązania zagadnień techniczno-konstrukcyjnych systemów zabudowy i uzbrojenia terenów.

Od dłuższego czasu obserwujemy narastający stopień koncentracji osiedlowego budownictwa wielorodzinnego realizowanego metodami uprzemysłowionymi — w miastach o dużej dynamice rozwoju. Następstwem tego procesu jest zanikanie budownictwa wielorodzinnego w miastach małych i średnich, o niskiej dynamice rozwoju, a więc charakteryzujących się niewielkim programem budownictwa mieszkaniowego — zbyt małym, aby uzasadnione było realizowanie go meto-

¹⁰ W. Piróg, *Wiodące problemy budownictwa jednorodzinnego*, „Inwestycje i Budownictwo” 1978, nr 3, s. 1—2.

dami uprzemysłowionymi. Inną sprawą jest ocena zasadności niemal całkowitego zrezygnowania z realizacji obiektów wielorodzinnych metodami tradycyjnymi. W konsekwencji tych zjawisk wzrasta zasięg terenowy budownictwa jednorodzinne jako podstawowej, a przeważnie wyłącznej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w miastach o małej dynamice rozwoju. Inną rolę pełni i inne formy przybiera budownictwo jednorodzinne tam, gdzie jest głównym twórcą budowy miasta, a inną w miastach dużych, gdzie stanowiło dotąd zaledwie margines budownictwa mieszkaniowego.

Dotychczasową praktykę lokalizacyjną budownictwa jednorodzinne go charakteryzowały — najogólniej rzecz biorąc — przypadkowość i brak stabilności decyzji. Polityka lokalizacyjna budownictwa jednorodzinne go sprowadza się generalnie ujmując do wyznaczania terenów pod to budownictwo na obrzeżu miast, a często poza jego granicami. Jest to rezultatem modelowania struktury przestrzennej miasta na zasadzie koncentrycznego spiętrzenia zabudowy — od niskiej na obrzeżu do najwyższej w jego centrum — co wyklucza możliwość adaptacji i wkomponowania istniejących domów jednorodzinnych w układ nowo projektowanego osiedla¹¹. Postanowienie o budowie osiedla oznaczało w konsekwencji bądź wyburzenie istniejącej na tym terenie zabudowy jednorodzinnej, bądź też pozostawienie tej zabudowy do czasu, kiedy jej likwidacja stanie się konieczna ze względów technicznych.

Jak na tym tle rysuje się przyszłość budownictwa jednorodzinne go i jakie powinny być kierunki zmian w tym zakresie? Otóż naczelnym hasłem powinno być, jak się wydaje, nadanie budownictwu jednorodzinne mu równoprawnego w stosunku do innych form budownictwa mieszkaniowego, obywatelstwa w mieście. Powinno to znaleźć wyraz m. in. w następujących kierunkach działania¹².

— budownictwo jednorodzinne winno być programowane kompleksowo w strukturze osiedlowej związanej ze strukturą przestrzennofunkcjonalną miasta; konieczne jest przy tym zapewnienie środków na realizowanie towarzyszącej infrastruktury równoległej z budynkami mieszkalnymi,

— usytuowanie tego budownictwa w mieście powinno mieć charakter strukturalnie trwały — zasady tego rozmieszczenia powinny wykluczać możliwość wykorzystania przeznaczonych dla niego terenów na inne cele,

— budownictwo jednorodzinne powinno towarzyszyć budownictwu

¹¹ J. Kwarcik, *Tereny i materiały budowlane warunkiem rozwoju budownictwa jednorodzinne go*, „Problemy Rozwoju Budownictwa” 1972, nr 6.

¹² S. Wróblewski, *Przestrzenne aspekty budowy domów jednorodzinnych*, „Inwestycje i Budownictwo” 1972, nr 11, s. 4—7.

wielorodzinnemu we wspólnych zespołach osiedlowych; pożądanę jest, aby integrację przestrzenną tych dwóch rodzajów budownictwa osiągnąć drogą wspólnego zagospodarowania terenów rekreacyjnych.

EKONOMICZNE ASPEKTY BUDOWY DOMÓW JEDNORODZINNYCH

Rola budownictwa jednorodzinnego polega przede wszystkim na możliwości rozszerzenia rozmiarów budownictwa mieszkaniowego, co wpłynąć może w sposób istotny na przyspieszenie rozwiązania trudności mieszkaniowych w kraju. Ze społecznego punktu widzenia jego poważne znaczenie polega także na tym, że poprawia warunki higieniczno-sanitarne oraz zdrowotne dużej części społeczeństwa. Korzyści, jakie gospodarka narodowa odnosi z budowy domów jednorodzinnych polegają m. in. na rozwoju inicjatywy społecznej w organizacji budownictwa i przygotowaniu bazy materialnej oraz częściowym odciążeniu państwa i władz terenowych od bezpośrednich obowiązków w zakresie gospodarki mieszkaniowej — zarówno na odcinku inwestycyjnym, jak i w późniejszej eksploatacji¹³. Istotną kwestią jest też znaczne zaangażowanie wkładu własnej pracy budujących domy jednorodzinne. Problem ten nabiera szczególnie dużego znaczenia jeśli się zważy, iż budownictwo ze względu na trudne i specyficzne warunki produkcji najciśniej odczuwa brak rąk do pracy. Budowanie domów jednorodzinnych w znacznej części systemem gospodarczym pozwala na wyzwalanie się dodatkowej energii budujących i zwiększenie tym samym społecznej wydajności pracy. Wkład własnej pracy budujących pozwala także na oszczędności finansowe wyrażające się zredukowaniem kwoty pożyczek zaciąganych od państwa.

Pewien pogląd na omawianą tu kwestię dają badania przeprowadzone w 1972 r. przez Instytut Budownictwa Mieszkaniowego. Wykazały one, że na 132 badane budynki — 92,0% wykonano systemem gospodarczym, angażując własny wkład pracy w 119 budynkach (co stanowi 90,0%), przy czym wkład pracy własnej wyniósł średnio 12% nakładów robocizny, obejmując różne rodzaje robót począwszy od wykonywania wykopów i pomocy rzemieślnikom aż do wykonania całości robót budowlanych i instalacyjnych¹⁴.

¹³ A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa — zagadnienia ekonomiczne i socjalne*, Warszawa 1959.

¹⁴ J. Baranowski, *Ekonomiczne aspekty budowy domów jednorodzinnych na terenach miast i osiedli w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Krakowskiej” 1972, nr 4, s. 3—105.

Rozwój budownictwa jednorodzinnego ma jeszcze jeden interesujący aspekt powiązany z problematyką stabilizacji siły roboczej. Zwraca na to uwagę W. Rokicki¹⁵. Duże inwestycje w niektórych rozwijających się w Polsce dziedzinach przemysłu, m. in. w kopalnictwie i w hutnictwie, pociągnęły za sobą konieczność zatrudnienia obok miejscowych zasobów siły roboczej również wielu pracowników z innych regionów kraju. Złe warunki mieszkaniowe nowo zatrudnionych, brak więzi z rodziną oraz oderwanie od poprzedniego środowiska powodowały w szeregu wypadków występowanie nadmiernej płynności siły roboczej. Przyniosło to poważne straty ekonomiczne w zakładach przemysłowych i zakłócenia w całej gospodarce. W staraniach o ograniczenie płynności kadr dom jednorodzinny okazał się bardzo cennym środkiem zaradczym. Własność ziemi i domu oraz wynikająca stąd stabilizacja w odniesieniu do miejsca zamieszkania w konsekwencji korzystnie rzutują na stosunek zatrudnionych do wykonywanej pracy, powodując również większe przywiązanie do zakładu jako miejsca pracy oraz stwarzając dodatkowy bodziec do podnoszenia kwalifikacji zawodowych, a przez to do zwiększania wydajności pracy.

Korzyści ekonomiczne wynikające z rozwoju budownictwa jednorodzinnego polegają także na możliwości znacznie szerszego niż w budownictwie wielorodzinnym wykorzystania materiałów budowlanych pochodzenia miejscowego oraz materiałów zastępczych. Do najbardziej znanych i często używanych w tym rodzaju budownictwa materiałów należą żużle, betony lekkie, kamień naturalny — rzadziej zaś gips, glina oraz materiały pochodzenia organicznego. W rejonach, gdzie jakość surowców ceramicznych jest stosunkowo niska (np. gliny zwałowe), mogą być one wykorzystane właśnie do produkcji cegły niższych klas, przydatnej w budownictwie jednorodzinym. Jest to problem o ogromnym znaczeniu gdyż wiadomo, że najkorzystniejszymi warunkami mikroklimatycznymi wewnątrz, a więc i najlepszymi warunkami zdrowotnymi charakteryzują się właśnie budynki z cegły ceramicznej.

Stosowanie w budownictwie jednorodzinym materiałów pochodzenia miejscowego i materiałów zastępczych umożliwia nie tylko zaoszczędzenie wielu podstawowych, deficytowych materiałów dla potrzeb mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz budownictwa ogólnego, przemysłowego itp. ale pozwala także na zwiększenie globalnych rozmiarów budownictwa mieszkaniowego. Chodzi tu głównie o takie materiały, jak: stal, drewno, cement, żwir i inne rodzaje deficytowych kruszyw, cegła ceramiczna wyższych klas itp. Stosowanie

¹⁵ W. Rokicki, *Niektóre elementy ekonomiki budownictwa jednorodzinnego*, „Komunikaty Informacyjne Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego” 1977, nr 1, s. 13—19.

w budownictwie jednorodzinnym materiałów pochodzenia miejscowego i materiałów zastępczych pozwala wreszcie na zmniejszenie ciągniemych nakładów rzeczowych przypadających na jednostkę efektu użytkowego w takich grupach nakładów, jak: nakłady robocizny, zużycie energii oraz nakłady pracy przewozowej transportu.

Z powyższych względów należy się w sposób zdecydowany wypowiedzieć przeciwko tym próbom „uprzemysłowienia” budownictwa jednorodzinnego, które polegają na wykonywaniu budynków z wielkowymiarowych prefabrykatów żelbetowych i betonowych. Z ekonomicznego punktu widzenia próby takie należy ocenić jako grożące ogromnym marnotrawstwem deficytowych materiałów budowlanych — zwłaszcza stali, cementu i żwiru. Wiadomo bowiem, że teoretyczna wytrzymałość stali oraz betonu, a więc także nośność elementów żelbetowych w budownictwie tego typu wykorzystywana jest w minimalnym stopniu. Koszt realizacji takich budynków jest bardzo wysoki przy słabym wykorzystaniu sprzętu budowlanego oraz wysokiej kapitałochłonności. Poza tym rozwiązania wielkopłytkowe i wielkoblokowe w budownictwie jednorodzinnym charakteryzują się wskaźnikiem ciężaru efektu użytkowego w granicach 2270—2960 kG/m² powierzchni użytkowej¹⁶. Są to rozwiązania należące do najbardziej materiałochłonnych w całym budownictwie mieszkaniowym.

Z podobnych względów negatywnie należy ocenić stosowanie w budownictwie jednorodzinnym technologii monolitycznej polegającej na wylewaniu z betonu elementów konstrukcji budynku w uprzednio przygotowanych deskowaniach. Wybór optymalnych rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych w budownictwie jednorodzinnym musi być ściśle uzależniony od warunków regionalnych — w tym zwłaszcza od lokalnej bazy surowcowo-materiałowej. Ogólnie biorąc najbardziej celowe wydaje się stosowanie w budownictwie jednorodzinnym technologii tradycyjnej udosконаłonej z wykorzystaniem prefabrykatów drobno- lub średniowymiarowych (zależnie od konkretnych warunków) do wykonywania takich elementów budynku jak stropy, nadproża, elementy komunikacji pionowej, płyty balkonowe itp.

Jako zasługujący na uwagę kierunek poszukiwań przyszłych rozwiązań materiałowych w budownictwie jednorodzinnym należy wymienić szersze stosowanie materiałów drewnopochodnych — zwłaszcza do wykonywania ścianek działowych i innych, głównie niekonstrukcyjnych elementów budynku. Rozwiązania takie pozwalają na uzyskiwanie elementów lekkich, o dobrych własnościach izolacyjnych, które mogą być

¹⁶ W. Szczepański, *System otwarty budownictwa jednorodzinnego z elementów półfabrykowanych*, „Komunikaty Informacyjne Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego” 1978, nr 2.

przygotowane w zakładach prefabrykacji. Pozwalają one także na zmniejszenie udziału procesów „mokrych” w całości robót budowlanych, zmniejszenie ciężaru całkowitego budynku oraz na racjonalne wykorzystanie przy produkcji elementów drewnopochodnych różnego rodzaju odpadków deficytowego materiału, jakim jest drewno, w postaci wiórów, ścinków, trocin itp.

UWAGI KOŃCOWE

Na koniec powyższych rozważań kilka uwag natury ogólniejszej. Otóż mimo licznych barier utrudniających rozwój budownictwa jednorodzinnego panuje zgodny pogląd, że jego znaczny wzrost ilościowy jest koniecznością i że na terenach miejskich może on nastąpić tylko w formie zorganizowanej. Istotną rolę może tu spełniać spółdzielczość mieszkaniowa. Pilną kwestią jest konieczność określenia form i rozwiązań umożliwiających zwiększenie rozmiarów spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego przy jednoczesnym ograniczeniu pracochłonności i materiałochłonności produkcji, a także zahamowaniu tendencji do szybkiego wzrostu jednostkowych kosztów uzyskiwanych efektów użytkowych. Chodzi o przyjęcie takich rozwiązań, które okażą się efektywne zarówno od strony materiałowo-konstrukcyjnej, ekonomicznej, organizacyjnej, jak i w odniesieniu do wartości użytkowej realizowanych obiektów. Oczywiście pogodzenie tych często sprzecznych wymagań na zasadzie optymalnego kompromisu nie jest sprawą łatwą.

Spółdzielczość mieszkaniowa od pewnego czasu podejmuje już jednak szereg działań zmierzających do poprawy obecnej sytuacji, zwłaszcza odnoszących się do poprawy jakości projektowania oraz wykonawstwa w budownictwie jednorodzinnym. W roku 1979 sformułowano tzw. „Kartę spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego” wyrażającą opinię środowiska architektów co do kierunków, w jakich powinno się rozwijać budownictwo jednorodzinne. Zaakceptowano powszechnie formy zwarte, konieczność ścisłego wiązania zabudowy oraz funkcji mieszkania z otaczającym terenem, jak również konieczność oszczędnego projektowania powierzchni mieszkalnej. Została także wysunięta koncepcja budowy przykładowych osiedli budownictwa jednorodzinnego jako poligonów doświadczalnych dla projektantów i wykonawców. Można więc spodziewać się, że kierunki działań podjętych dotychczas przez spółdzielczość mieszkaniową na rzecz rozwoju budownictwa jednorodzinnego stanowiąc będą ważny czynnik poprawy stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności w naszym kraju.